LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION

RMR de St. John's

Société canadienne d'hypothèques et de logement

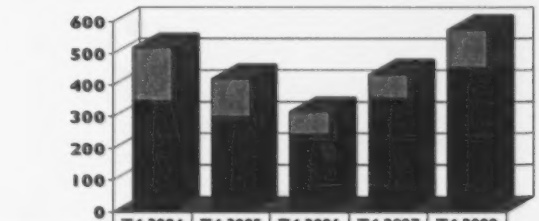
Date de diffusion: Premier trimestre de 2009

Le marché de l'habitation a été actif au quatrième trimestre

Malgré l'incertitude économique à l'échelle mondiale, le marché de l'habitation de St. John's a encore obtenu de bons résultats au quatrième trimestre, grâce, notamment, à la vitalité de l'économie locale, à l'immigration soutenue et au marché du travail dynamique. En plus de créer des conditions sans précédent sur le marché pendant la majeure partie de l'année, ces facteurs ont soutenu la demande de logements neufs et de logements existants dans tous les sous-marchés de la région au dernier trimestre de 2008. Bien que les ventes aient légèrement fléchi, les prix ont continué de connaître une croissance sans précédent sur le marché de l'existant. Par ailleurs, la construction résidentielle s'est intensifiée tant dans le segment des

Figure 1

Mises en chantier d'habitations par segment
Région de St. John's, quatrième trimestre de 2008



	T4 2004	T4 2005	T4 2006	T4 2007	T4 2008
Log. coll.	166	119	69	74	119
Log. indiv.	351	300	246	360	456

Source : SCHL

Table des matières

1 Le marché de l'habitation a été actif au quatrième trimestre

2 La construction résidentielle est restée vigoureuse

3 Le marché de la revente a légèrement fléchi

3 Recul des ventes S.I.A.® et hausse des prix au quatrième trimestre

4 Carte - RMR de St. John's Nombre total de mises en chantier

5 Liste des tableaux

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

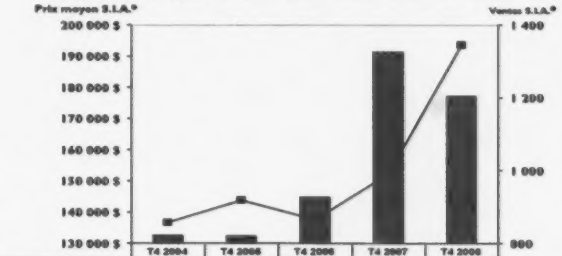
SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

maisons individuelles que dans celui des collectifs. Conformément aux attentes, un revirement positif des facteurs économiques et démographiques fondamentaux ainsi que la dynamique persistante créée par les annonces faites par Hebron en août dernier ont donné lieu à de bons résultats au quatrième trimestre.

Figure 2

Ventes S.I.A.®
Région de St. John's, quatrième trimestre de 2008



	T4 2004	T4 2005	T4 2006	T4 2007	T4 2008
Ventes S.I.A.®	621	620	826	1 328	1 251
Prix moyen	139 672 $	149 897 $	137 479 $	183 199 $	193 539 $

Source : ACI
Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

La construction résidentielle est restée vigoureuse

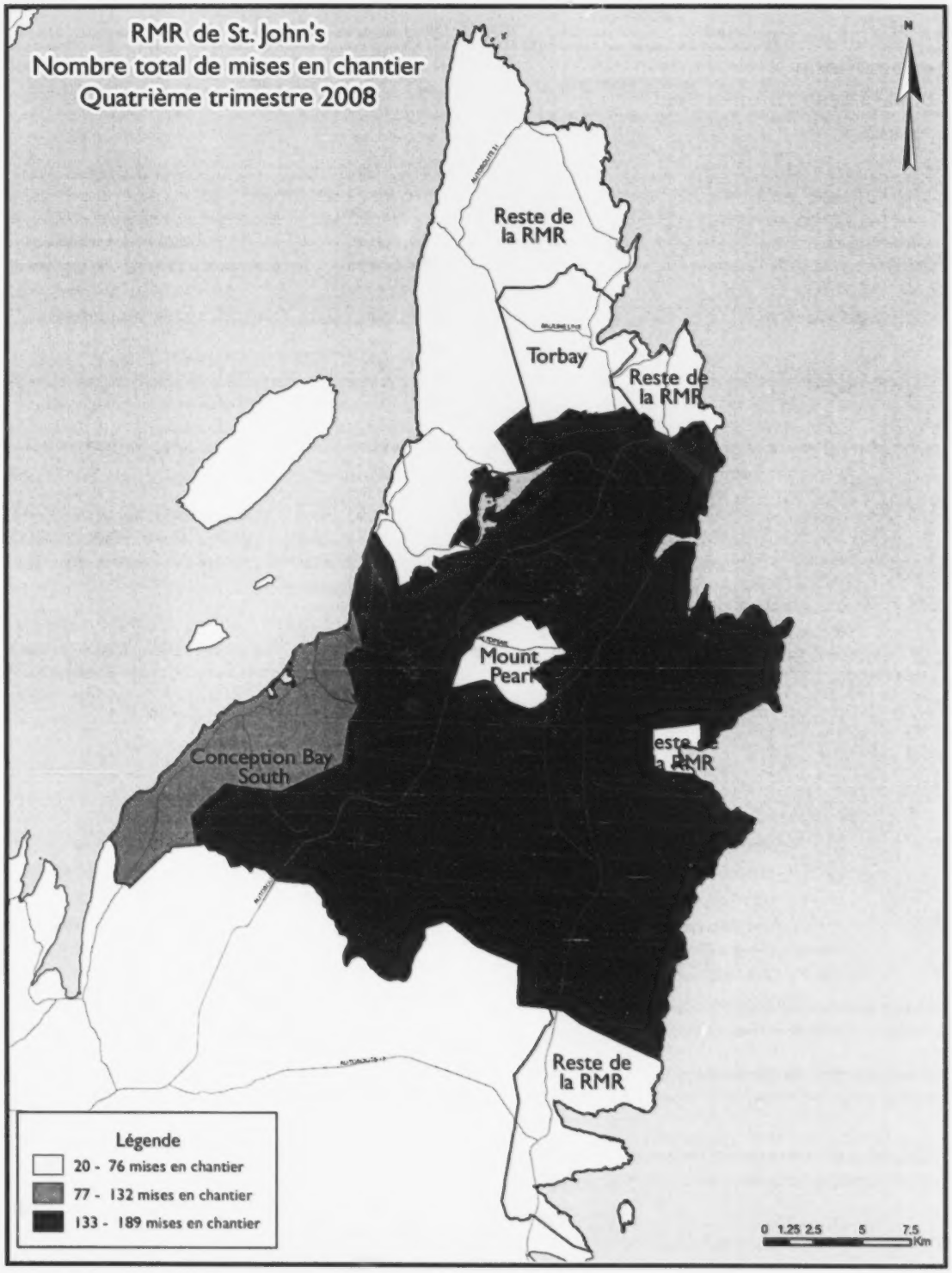
La demande de logements neufs a été vive dans la région de St. John's entre octobre et décembre 2008, et une fois de plus, les mises en chantier semblent avoir été uniquement limitées par la capacité de production, les constructeurs éprouvant encore de la difficulté à trouver de la main-d'œuvre qualifiée. La plupart des contrats de construction conclus au cours du trimestre et dans l'ensemble de l'année 2008 stipulent que la date d'achèvement pourra être de neuf à douze mois plus tard; nombre de contrats comportent en outre une clause visant à protéger les prix finaux pour le constructeur. Toutefois, les récentes mises à pied dans les champs de pétrole de l'Alberta ont eu pour effet d'atténuer dans une certaine mesure la pénurie de main-d'œuvre à l'échelle locale, surtout au cours des deux derniers mois de l'année. L'intensité de la demande, actuelle et refoulée, a stimulé la construction résidentielle dans l'ensemble de la région de St. John's au cours des trois derniers mois de l'année, si bien que l'activité a encore augmenté de 10 % ou plus. Le total des mises en chantier a progressé de 33 % pour s'établir à 575, alors qu'il s'était fixé à 434 au quatrième trimestre de 2007. Les constructeurs ont coulé les fondations de 456 maisons individuelles, ce qui est 27 % de plus que le total de 360 relevé un an auparavant. Dans le segment des collectifs, où les résultats fluctuent davantage, le nombre de mises en chantier a bondi de 61 % à la même période, atteignant 119 comparativement à 74 à pareille époque en 2007. Tous les sous-marchés sauf un ont enregistré une importante croissance d'activité entre octobre et décembre 2008. La construction résidentielle a en effet été vigoureuse dans cinq des six sous-marchés. Conception Bay South (CBS) a connu la plus forte augmentation des mises en chantier, soit 110 %; Paradise suivait avec une hausse de 81 %. Pour leur part, Mount Pearl et Torbay ont affiché des gains respectifs de 67 et de 60 %. Dans les zones désignées sous le nom de « reste de la RMR », l'augmentation a été de 35 %. En raison de problèmes liés à l'offre de terrains, la ville de St. John's a été le seul marché à connaître une baisse d'activité (-12 %). Le prix moyen des maisons individuelles neuves dans la RMR de St. John's s'est accru de 15 %, passant de 211 395 $, au quatrième trimestre de 2007, à 241 983 $, un an plus tard. Le prix moyen le plus élevé des logements neufs (276 306 $) a été signalé dans le sous-marché de Mount Pearl. Conception Bay South a encore affiché le plus faible prix moyen sur le marché du neuf au dernier trimestre de 2008, soit 188 011 $. Cela représente tout de même une hausse de 11 % sur douze mois. La plus forte augmentation a été observée dans le secteur de Paradise, où le prix moyen a grimpé de 20 % en glissement annuel pour s'établir à 255 897 $ au quatrième trimestre. Dans la région de St. John's, environ 56 % des logements neufs se vendaient entre 150 000 et 249 999 $ au dernier trimestre de 2008. En ce qui a trait à la part de marché, c'est la catégorie des logements de 250 000 $ et plus qui a connu la plus forte croissance, car elle représentait 41 % des ventes au dernier trimestre de 2008, contre 20 % à la même période en 2007. Globalement, la demande de logements neufs est demeurée relativement forte au cours des trois derniers mois de 2008.

Le marché de la revente a légèrement fléchi

Le marché de l'existant a ralenti au cours du quatrième trimestre. Puisque la conjoncture favorise moins les vendeurs que par le passé, le marché s'est rapproché de son point d'équilibre à la fin de l'année. Les principaux indicateurs faisaient état d'un marché vendeur, il y a un peu plus d'un an. Cette conjoncture a persisté pendant les neuf premiers mois de 2008 et, quoique l'activité ait évolué à un rythme beaucoup plus uniforme, elle s'est maintenue au dernier trimestre. L'intensification de l'activité depuis un an environ tient pour une bonne part à l'optimisme engendré par les récents excédents budgétaires de la province et par l'annonce concernant la plateforme de forage de Hebron, à laquelle se sont ajoutées d'autres annonces concernant l'extension des champs pétrolifères. Par suite de ces annonces et de la signature d'une entente officielle par Hebron en août 2008, nombre d'acheteurs ont misé sur une hausse importante de la valeur de l'immobilier, et celle-ci s'est concrétisée. Les conditions serrées sur le marché de l'existant, attribuables à une demande sans précédent et à la baisse de 40 % du stock de propriétés à vendre, ont encore donné du fil à retordre aux acheteurs, mais ont fait le bonheur des vendeurs vers la fin du troisième trimestre et au début du quatrième. Le marché a toutefois atteint son point culminant au troisième trimestre, et l'activité a légèrement ralenti par la suite. Les offres multiples et les candidats à l'achat proposant un prix supérieur à celui demandé se sont faits de plus en plus rares. Un nombre grandissant de propriétés ont mis plus de temps à trouver preneur au quatrième trimestre, et certaines sont même restées invendues. À la même période, le nombre de nouvelles inscriptions s'est élevé de 11 % pour atteindre 1 463, tandis qu'il s'établissait à 1 320 un an auparavant. Les conditions étant moins favorables aux vendeurs, les inscriptions courantes se sont stabilisées, leur nombre atteignant en moyenne 1 528 comparativement à 2 067 au quatrième trimestre de 2007 lorsque les ventes étaient plus nombreuses. Le rapport ventes-inscriptions courantes non corrigé a culminé à 34 % en octobre; il est ensuite tombé à 23 % en novembre, puis à 21 % en décembre. Au quatrième trimestre, il s'est établi en moyenne à 26 %, en comparaison de 21 % à la période correspondante en 2007 – signe que le rythme effréné des ventes de logements existants a commencé à ralentir.

Recul des ventes S.I.A.® et hausse des prix au quatrième trimestre

Le repli des ventes de logements existants au dernier trimestre de 2008 n'a pas empêché le prix moyen d'établir un nouveau record. D'une année sur l'autre, les ventes S.I.A.® ont fondu de 9 % entre octobre et décembre, pour se chiffrer à 1 203; à pareille époque en 2007, elles avaient atteint le chiffre jamais vu jusque là de 1 326. Toutefois, le prix moyen S.I.A.® des propriétés résidentielles a grimpé de 27 %, poursuivant ainsi son rythme trépidant amorcé au milieu de 2007. Malgré l'accroissement de l'offre et la baisse du nombre d'acheteurs, le prix moyen S.I.A.® a monté de 41 369 $ et atteint 193 529 $ au quatrième trimestre de 2008, tandis qu'il s'était établi à 152 160 $ un an plus tôt. La relative vigueur du prix moyen S.I.A.® a été soutenue par la demande refoulée, conséquence de l'activité forte au troisième trimestre, comme c'est généralement le cas, ainsi que des facteurs économiques et démographiques fondamentaux favorables dans la région de St. John's pendant les trois derniers mois de 2008.


RMR de St. John's
Nombre total de mises en chantier
Quatrième trimestre 2008
N
Reste de la RMR
Torbay
Reste de la RMR
Mount Pearl
Conception Bay South
Reste de la RMR
Reste de la RMR
Légende
20 - 76 mises en chantier
77 - 132 mises en chantier
133 - 189 mises en chantier
0 1.25 2.5 5 7.5
Km

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité au S.I.A.®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant
--	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1 : Sommaire de l'activité, RMR de St. John's
Quatrième trimestre 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
T4 2008	456	40	52	0	14	13	0	0	575
T4 2007	360	24	50	0	0	0	0	0	434
Variation en %	26.7	66.7	4.0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	32.5
Cumul 2008	1,485	96	204	0	24	27	5	22	1,863
Cumul 2007	1,174	88	172	0	6	40	0	0	1,480
Variation en %	26.5	9.1	18.6	s.o.	**	-32.5	s.o.	s.o.	25.9
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
T4 2008	1,060	78	167	0	33	27	5	22	1,392
T4 2007	737	50	142	0	6	40	0	0	975
Variation en %	43.8	56.0	17.6	s.o.	**	-32.5	s.o.	s.o.	42.8
LOGEMENTS ACHEVÉS									
T4 2008	391	8	45	0	5	0	0	0	449
T4 2007	351	22	16	0	5	0	0	0	394
Variation en %	11.4	-63.6	181.3	s.o.	0.0	s.o.	s.o.	s.o.	14.0
Cumul 2008	1,158	68	167	0	11	40	0	0	1,444
Cumul 2007	997	78	169	0	5	32	0	10	1,291
Variation en %	16.1	-12.8	-1.2	s.o.	120.0	25.0	s.o.	-100.0	11.9
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
T4 2008	0	0	2	0	0	15	0	0	17
T4 2007	9	0	1	0	1	7	0	0	18
Variation en %	-100.0	s.o.	100.0	s.o.	-100.0	114.3	s.o.	s.o.	-5.6
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
T4 2008	392	8	43	0	5	13	0	0	461
T4 2007	365	26	20	0	4	12	0	0	427
Variation en %	7.4	-69.2	115.0	s.o.	25.0	8.3	s.o.	s.o.	8.0
Cumul 2008	1,167	68	166	0	12	32	0	0	1,445
Cumul 2007	1,041	92	177	0	5	35	0	10	1,360
Variation en %	12.1	-26.1	-6.2	s.o.	140.0	-8.6	s.o.	-100.0	6.3

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.2 : Historique des logements mis en chantier, RMR de St. John's 1999 - 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
2008	1,485	96	204	0	24	27	5	22	1,863
Variation en %	26.5	9.1	18.6	s.o.	**	-32.5	s.o.	s.o.	25.9
2007	1,174	88	172	0	6	40	0	0	1,480
Variation en %	19.2	-15.4	0.6	s.o.	20.0	s.o.	s.o.	-100.0	16.1
2006	985	104	171	0	5	0	0	10	1,275
Variation en %	-10.1	-25.7	-32.9	s.o.	s.o.	-100.0	s.o.	s.o.	-16.9
2005	1,096	140	255	0	0	43	0	0	1,534
Variation en %	-14.0	-44.4	-4.5	s.o.	-100.0	79.2	s.o.	-100.0	-16.4
2004	1,275	252	267	0	14	24	0	2	1,834
Variation en %	5.1	**	-1.5	s.o.	100.0	-52.9	s.o.	s.o.	14.3
2003	1,213	62	271	0	7	51	0	0	1,604
Variation en %	11.5	**	61.3	-100.0	-73.1	**	s.o.	-100.0	18.8
2002	1,088	16	168	1	26	7	0	40	1,350
Variation en %	24.6	100.0	58.5	s.o.	30.0	-65.0	s.o.	s.o.	31.2
2001	873	8	106	0	20	20	0	0	1,029
Variation en %	6.5	-60.0	41.3	s.o.	66.7	**	s.o.	s.o.	10.1
2000	820	20	75	0	12	3	0	0	935
Variation en %	19.2	-60.0	21.0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-100.0	15.9
1999	688	50	62	0	0	0	0	2	807

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités Quatrieme trimestre 2008											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T4 2008	T4 2007	T4 2008	T4 2007	T4 2008	T4 2007	T4 2008	T4 2007	T4 2008	T4 2007	Variation en %
St. John's (ville)	121	160	40	20	16	4	12	30	189	214	-11.7
Conception Bay South	88	48	0	0	0	0	13	0	101	48	110.4
Mount Pearl	20	10	0	0	0	0	0	2	20	12	66.7
Paradise	131	76	0	4	0	0	32	10	163	90	81.1
Torbay	44	26	0	0	0	0	4	4	48	30	60.0
Reste de la RMR	52	40	2	0	0	0	0	0	54	40	35.0
St. John's (RMR)	456	360	42	24	16	4	61	46	575	434	32.5

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités Janvier - décembre 2008											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Variation en %
St. John's (ville)	437	475	82	68	49	26	102	144	670	713	-6.0
Conception Bay South	279	196	0	4	0	0	37	0	316	200	58.0
Mount Pearl	55	33	0	2	0	0	0	6	55	41	34.1
Paradise	436	268	14	14	0	0	72	38	522	320	63.1
Torbay	108	79	0	0	0	0	20	4	128	83	54.2
Reste de la RMR	170	123	2	0	0	0	0	0	172	123	39.8
St. John's (RMR)	1,485	1,174	98	88	49	26	231	192	1,863	1,480	25.9

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités Quatrieme trimestre 2008											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T4 2008	T4 2007	T4 2008	T4 2007	T4 2008	T4 2007	T4 2008	T4 2007	T4 2008	T4 2007	Variation en %
St. John's (ville)	124	152	10	14	8	5	24	8	166	179	-7.3
Conception Bay South	69	51	0	0	0	0	0	0	69	51	35.3
Mount Pearl	16	5	0	2	0	0	0	2	16	9	77.8
Paradise	110	85	0	6	0	0	10	6	120	97	23.7
Torbay	28	27	0	0	0	0	6	0	34	27	25.9
Reste de la RMR	44	31	0	0	0	0	0	0	44	31	41.9
St. John's (RMR)	391	351	10	22	8	5	40	16	449	394	14.0

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités Janvier - décembre 2008											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Variation en %
St. John's (ville)	399	363	54	56	34	20	132	138	619	577	7.3
Conception Bay South	206	175	0	0	0	0	0	0	206	175	17.7
Mount Pearl	49	24	0	6	0	0	4	2	53	32	65.6
Paradise	293	256	14	16	0	0	34	54	341	326	4.6
Torbay	70	63	0	0	0	0	12	2	82	65	26.2
Reste de la RMR	141	116	2	0	0	0	0	0	143	116	23.3
St. John's (RMR)	1,158	997	70	78	34	20	182	196	1,444	1,291	11.9

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Quatrième trimestre 2008

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 100 000 $		100 000 $ - 149 999 $		150 000 $ - 199 999 $		200 000 $ - 249 999 $		250 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
St. John's (ville)													
T4 2008	0	0.0	3	2.4	31	24.8	37	29.6	54	43.2	125	245,000	249,046
T4 2007	1	0.6	7	4.3	65	40.4	52	32.3	36	22.4	161	209,500	216,851
Cumul 2008	1	0.2	8	2.0	134	33.3	112	27.8	148	36.7	403	225,000	235,162
Cumul 2007	1	0.3	19	5.1	159	42.4	100	26.7	96	25.6	375	201,656	220,782
Conception Bay South													
T4 2008	0	0.0	5	7.2	45	65.2	9	13.0	10	14.5	69	170,900	188,011
T4 2007	0	0.0	13	25.0	30	57.7	6	11.5	3	5.8	52	157,000	169,969
Cumul 2008	1	0.5	25	12.1	115	55.6	41	19.8	25	12.1	207	170,000	189,526
Cumul 2007	3	1.6	52	26.9	103	53.4	21	10.9	14	7.3	193	159,900	171,685
Mount Pearl													
T4 2008	0	0.0	0	0.0	0	0.0	5	31.3	11	68.8	16	274,000	276,306
T4 2007	0	0.0	0	0.0	1	12.5	7	87.5	0	0.0	8	--	--
Cumul 2008	0	0.0	1	2.0	5	10.2	20	40.8	23	46.9	49	243,000	254,080
Cumul 2007	0	0.0	0	0.0	9	34.6	12	46.2	5	19.2	26	206,200	216,612
Paradise													
T4 2008	0	0.0	1	0.9	16	14.5	38	34.5	55	50.0	110	249,950	255,897
T4 2007	0	0.0	1	1.2	45	53.6	26	31.0	12	14.3	84	190,000	212,609
Cumul 2008	0	0.0	4	1.3	92	31.0	96	32.3	105	35.4	297	220,000	237,049
Cumul 2007	0	0.0	5	1.9	138	52.7	72	27.5	47	17.9	262	191,450	216,375
Torbay													
T4 2008	0	0.0	1	3.6	2	7.1	8	28.6	17	60.7	28	262,500	260,972
T4 2007	0	0.0	2	7.1	9	32.1	4	14.3	13	46.4	28	241,500	250,432
Cumul 2008	0	0.0	1	1.4	14	20.0	20	28.6	35	50.0	70	249,950	253,657
Cumul 2007	0	0.0	5	7.4	24	35.3	12	17.6	27	39.7	68	235,000	244,979
Reste de la RMR													
T4 2008	0	0.0	1	2.3	14	31.8	15	34.1	14	31.8	44	222,500	247,210
T4 2007	0	0.0	4	12.5	16	50.0	5	15.6	7	21.9	32	167,500	215,604
Cumul 2008	1	0.7	3	2.1	46	32.6	46	32.6	45	31.9	141	225,000	243,622
Cumul 2007	0	0.0	19	16.2	48	41.0	20	17.1	30	25.6	117	180,000	212,562
St. John's (RMR)													
T4 2008	0	0.0	11	2.8	108	27.6	112	28.6	161	41.1	392	231,313	241,983
T4 2007	1	0.3	27	7.4	166	45.5	100	27.4	71	19.5	365	189,911	211,395
Cumul 2008	3	0.3	42	3.6	406	34.8	335	28.7	381	32.6	1,167	215,372	230,473
Cumul 2007	4	0.4	100	9.6	481	46.2	237	22.8	219	21.0	1,041	189,900	211,123

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité au S.I.A.®, St. John's
Quatrième trimestre 2008

		Nombre de ventes[1]	Variation en %, d'une année à l'autre[2]	Nombre de ventes en DD[1]	Nombre de nouvelles inscriptions[1]	Nombre de nouvelles inscriptions en DD[1]	Rapport ventes-nouvelles inscriptions en DD[1]	Prix moyen[1] ($)	Variation en %, d'une année à l'autre[2]	Prix moyen ($) en DD[1]
2007	Janvier	160	-1.8	301	626	657	45.8	136,827	0.2	139,716
	Février	198	4.8	337	419	570	59.1	140,401	4.7	143,796
	Mars	266	37.8	405	587	649	62.4	137,309	-5.2	132,013
	Avril	242	9.0	313	722	666	47.0	142,497	1.1	152,905
	Mai	328	27.1	358	828	628	57.0	141,579	6.0	143,356
	Juin	422	17.2	371	794	631	58.8	152,641	15.1	154,147
	Juillet	547	40.6	377	830	636	59.3	152,718	1.3	148,177
	Août	551	20.8	368	683	631	58.3	154,595	5.9	153,797
	Septembre	431	13.1	358	607	615	58.2	151,505	10.8	147,833
	Octobre	475	35.3	391	651	619	63.2	150,149	10.4	155,998
	Novembre	497	67.9	476	447	556	85.6	146,164	8.0	155,409
	Décembre	354	26.9	416	222	558	74.6	163,276	15.3	160,170
2008	Janvier	236	47.5	439	490	522	84.1	160,252	17.1	163,999
	Février	238	20.2	378	564	731	51.7	151,244	7.7	166,070
	Mars	239	-10.2	377	514	610	61.8	159,380	16.1	162,828
	Avril	308	27.3	404	673	531	76.1	167,021	17.2	163,515
	Mai	346	5.5	378	777	620	61.0	170,999	20.8	175,822
	Juin	430	1.9	376	793	625	60.2	171,183	12.1	173,374
	Juillet	610	11.5	417	870	636	65.6	181,269	18.7	176,131
	Août	541	-1.8	373	632	606	61.6	187,744	21.4	181,486
	Septembre	544	26.2	426	744	664	64.2	178,062	17.5	181,437
	Octobre	549	15.6	429	645	638	67.2	188,864	25.8	201,811
	Novembre	373	-24.9	379	517	664	57.1	191,148	30.8	190,413
	Décembre	281	-20.6	319	301	673	47.4	205,805	26.0	209,741
	T4 2007	1,326	43.2		1,320			152,160	10.7	
	T4 2008	1,203	-9.3		1,463			193,529	27.2	
	Cumul 2007	4,471	26.4		7,416			149,258	7.0	
	Cumul 2008	4,695	5.0		7,520			178,477	19.6	

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1]Source: ACI (S.I.A.®)
[2]Source: SCHL, adaptation de données de l'ACI (S.I.A.®)

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Quatrième trimestre 2008

		Taux d'intérêt			IPLN, RMR de St. John's, 1997=100	IPC, 2002 =100	Marché du travail de St. John's			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2007	Janvier	679	6.50	6.65	132.3	109.2	93.0	7.7	66.4	640
	Février	679	6.50	6.65	132.3	109.5	92.4	7.3	65.6	653
	Mars	669	6.40	6.49	132.8	110.3	92.0	7.4	65.4	667
	Avril	678	6.60	6.64	132.5	110.6	92.7	6.7	65.4	676
	Mai	709	6.85	7.14	134.4	110.9	93.3	7.0	66.0	684
	Juin	715	7.05	7.24	134.4	111.3	94.5	6.6	66.7	687
	Juillet	715	7.05	7.24	136.1	111.1	95.5	6.4	67.3	689
	Août	715	7.05	7.24	137.8	110.7	96.1	6.3	67.7	698
	Septembre	712	7.05	7.19	138.9	110.7	96.1	6.4	67.7	713
	Octobre	728	7.25	7.44	140.2	111.0	95.8	6.7	67.6	731
	Novembre	725	7.20	7.39	141.1	111.3	95.5	7.0	67.5	744
	Décembre	734	7.35	7.54	142.8	111.5	95.1	7.2	67.3	753
2008	Janvier	725	7.35	7.39	144.3	111.6	95.6	7.4	67.5	748
	Février	718	7.25	7.29	148.5	112.1	95.5	7.8	67.8	748
	Mars	712	7.15	7.19	148.8	112.5	95.8	8.1	68.1	744
	Avril	700	6.95	6.99	154.1	113.2	95.5	8.6	68.1	757
	Mai	679	6.15	6.65	159.7	114.0	96.2	8.3	68.3	759
	Juin	710	6.95	7.15	164.2	114.8	97.6	7.8	68.7	762
	Juillet	710	6.95	7.15	169.2	115.8	98.0	7.7	68.8	762
	Août	691	6.65	6.85	170.4	115.3	98.5	7.6	69.0	768
	Septembre	691	6.65	6.85	170.4	115.8	98.8	8.0	69.4	775
	Octobre	713	6.35	7.20	171.4	114.9	100.8	7.5	70.3	776
	Novembre	713	6.35	7.20	177.2	114.2	101.4	7.5	70.5	774
	Décembre	685	5.60	6.75		113.3	101.5	7.2	70.3	777

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada, sauf les données sur les indicateurs économiques (Tableau 6) qui sont fondées sur les définitions d'unités géographiques empolyées dans le cadre du Recensement de 2001.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- Prévisions et analyses : renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- Données et statistiques : renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Des logements pour les nouveaux arrivants

La SCHL a maintenant un site Web en 8 langues conçu spécialement pour les nouveaux arrivants au Canada. On y trouve une foule de ressources, dont de l'information utile sur le marché du logement.

64201_2009_Q01